83-4189/1

LE ROLE DE L'ETAT
DANS LA RESTAURATION ET LA RENOVATION DU LOGEMENT

Etude préparée pour la
Société canadienne d'hypothèques et de logement

par
Pierre A. Letartre, Ph.D.
Professeur
Université Laval, Québec

Avril 1983

TABLE DES MATIERES

Page

1. INTRODUCTION..... 1

2. DESINVESTISSEMENT ET REINVESTISSEMENT RESIDENTIEL..... 3

   2.1 Théorie de la budgétisation des capitaux..... 3

      2.1.1 Choix des investissements à long terme..... 3

      2.1.2 Description du modèle théorique..... 4

      2.1.3 Application et utilisation optimale..... 5

   2.2 Pratique des agents économiques..... 7

      2.2.1 Analyse de la demande..... 7

      2.2.2 Analyse de la production et des coûts..... 13

3. FONDEMENTS DE L'INTERVENTION ETATIQUE..... 15

   3.1 Fonctions d'allocation de l'Etat..... 15

      3.1.1 Biens publics..... 15

      3.1.2 Effets externes positifs et négatifs..... 16

   3.2 Fonctions de redistribution de l'Etat..... 18

   3.3 Fonctions de stabilisation de l'Etat..... 20

4. CONCLUSION..... 22

   4.1 Considérations théoriques..... 22

   4.2 Considérations pratiques..... 23

5. REFERENCES..... 27

LISTE DES TABLEAUX

Numéro — Page

1. Logements privés occupés selon l'état du logement, Canada, provinces et territoires, 1981..... 10

2. Pourcentage de logements de propriétaires-occupants à restaurer, selon l'âge du bâtiment et la région urbaine.... 11

3. Pourcentage de logements locatifs à restaurer, selon l'âge du bâtiment et la région urbaine..... 12

1. INTRODUCTION

L'objectif de la présente étude est de développer une analyse théorique du rôle de l'Etat dans la restauration et la rénovation du logement. En accord avec les termes de référence du mandat confié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, cette étude du rôle de l'Etat s'appuiera principalement sur une analyse théorique et conceptuelle et sur des recherches empiriques existantes. De plus, l'analyse du rôle de l'Etat n'abordera pas la question de l'optimalité du partage des interventions gouvernementales entre les niveaux fédéral, provincial et municipal, question découlant directement de la théorie du fédéralisme budgétaire.

L'analyse se concentrera donc sur une argumentation théorique de l'opportunité de la présence ou de l'absence du secteur public dans les activités du secteur privé liées à la gestion du stock construit de logements, avec toutes les nuances qu'une telle analyse demande en ce qui concerne les activités de restauration et de rénovation du stock résidentiel.

L'approche adoptée dans cette étude se divise en trois parties principales:

a) Nous nous interrogeons d'abord sur le lien structurel existant dans le secteur immobilier résidentiel entre le désinvestissement (dégradation et détérioration volontaire des logements) et le réinvestissement (restauration et rénovation volontaire des logements). Un modèle théorique explicatif intégrant ces deux concepts fondamentaux sera présenté et analysé.

b) La compréhension de la dynamique désinvestissement-réinvestissement nous amènera naturellement à poser la question de l'opportunité de l'intervention étatique dans ce processus de gestion du logement. Selon des critères d'efficacité et

d'équité, l'Etat est-il théoriquement justifié d'intervenir sur ce marché, dans ses fonctions traditionnelles d'allocation, de redistribution et de stabilisation?

c) Enfin, dans la dernière partie de l'étude, à la lumière de l'analyse développée plus haut et de notre connaissance contemporaine du marché du logement, nous conclurons sur le rôle de l'Etat dans la restauration et la rénovation immobilière résidentielle.

2. DESINVESTISSEMENT ET REINVESTISSEMENT RESIDENTIEL

2.1 Théorie de la budgétisation des capitaux

2.1.1 Choix des investissements à long terme

Le logement est un bien durable et un actif à long terme, et les décisions concernant sa gestion par les agents économiques s'inscrivent naturellement dans une perspective de budgétisation des capitaux et choix des investissements (capital budgeting). Ainsi, chaque propriétaire d'un bien immobilier doit continuellement s'interroger sur l'optimalité de sa gestion de ce bien et doit, en particulier, décider quand augmenter (réinvestir) ou diminuer (désinvestir) le capital déjà immobilisé dans ce bien durable. Le choix et la programmation de ces activités de restauration ou de non-restauration sont faites dans une perspective de maximisation du rendement du capital investi, avec un horizon d'investissement s'étendant sur plusieurs années.

La restauration résidentielle s'inscrit donc dans le cadre plus général des activités de gestion du stock résidentiel et résulte de micro-décisions visant à maintenir ou à augmenter la valeur de l'investissement immobilisé. En ce sens, le processus décisionnel est similaire à celui utilisé par les entreprises concernant leurs dépenses en capital: terrains, édifices, rénovations d'usines, remplacements d'équipements, etc... Le modèle de budgétisation des capitaux développé en gestion financière comme outil décisionnel pour aider l'investisseur dans ce type de situations s'applique également dans le cas de la gestion à long terme du stock de logements. En effet, toute décision concernant l'opportunité de la restauration d'un logement est une décision de choix d'investissement, pour laquelle le modèle de budgétisation des capitaux offre une approche structurée et globale.

2.1.2 Description du modèle théorique

Le modèle de la budgétisation des capitaux et du choix des investissements est une application directe de la théorie micro-économique et de l'analyse marginale. Tout projet dont le taux de rendement est égal ou supérieur au coût marginal du capital est accepté. La formulation mathématique du modèle correspond à l'équation générale (1):

$$VAN = \sum_{t=1}^{n} \frac{BT_t - CT_t}{(1 + r)^t} \qquad (1)$$

ou VAN = Valeur actualisée nette

BT_t = Bénéfices totaux pour la période t

CT_t = Coûts totaux pour la période t

r = Coût marginal du capital

n = Nombre de périodes pour la durée de l'investissement

Le modèle est global en ce sens qu'il tient compte de tous les bénéfices totaux et de tous les coûts totaux reliés au projet d'investissement, pour chacune des périodes durant la durée totale de l'investissement. La valeur intertemporelle de ces coûts et bénéfices répartis sur ces périodes est actualisée en utilisant un coût marginal du capital r. Dans l'équation (1), une valeur actualisée nette positive (VAN > 0) signifie que le taux de rendement du projet est supérieur au coût marginal du capital utilisé.

En investissement immobilier, l'utilisation d'algorithmes basés sur ce modèle (discounted cash flow) est courante et permet, par la décomposition et l'énumération de toutes les variables bénéfices et de toutes les variables coûts, de produire des projections d'encaisses nettes d'impôt sur plusieurs années et sous différentes hypothèses d'évolution économique. Les bénéfices totaux comprennent bien sûr les loyers perçus pour l'occupation des logements, mais également d'autres bénéfices comme les avantages fiscaux reliés au projet d'investissement. Parmi les coûts totaux, il faut considérer non seule-

ment les coûts initiaux de construction ou de restauration, mais également tous les autres coûts d'opérations reliés à l'investissement, auxquels s'ajoutent d'autres coûts tels l'impôt et taxes diverses.

Ainsi, par ce modèle, le propriétaire d'un bien immobilier possède un cadre analytique à la fois précis et global, qui lui permet de juger si un projet de restauration doit être entrepris. Chaque propriétaire immobilier sera intéressé à investir volontairement dans des travaux de restauration aussi longtemps qu'il calculera en retirer un rendement aussi intéressant que celui de tout autre investissement disponible sur le marché, après ajustement pour le risque. C'est donc par rationalité économique qu'un investisseur peut laisser se détériorer un ensemble immobilier, en assurant un entretien minimum et en ne faisant pas les réparations majeures "qui s'imposent", s'il estime que la valeur présente des bénéfices futurs nets découlant de la restauration est insuffisante par rapport à son coût.

Par contre, il réinvestira des sommes importantes en restauration et en rénovation résidentielle si l'analyse de rentabilité lui démontre que le rendement de ce réinvestissement est satisfaisant (Sweeney, 1974). Son comportement en fait n'est pas différent de celui des agents économiques opérant dans d'autres secteurs d'investissement. Si le comportement d'un tel propriétaire immobilier est souvent attaqué sur la place publique, c'est d'une part parce que les résultats de ce comportement sont plus visibles et plus identifiables dans le milieu urbain, et d'autre part parce que plusieurs groupes sociaux considèrent le logement comme un droit, au même titre que la santé et l'éducation (Dennis, 1972).

2.1.3 Application et utilisation optimale

Il importe de souligner que le modèle décisionnel s'applique aussi bien dans le cas des propriétaires-locateurs que dans celui des propriétaires-occupants. Dans le premier cas, cela va de soi: le propriétaire-locateur est un investisseur, et son comportement est celui de tout agent économique qui cherche à maximiser le rendement de ses inves-

tissements. Dans le second cas, celui du propriétaire-occupant, le logement qu'il occupe est à la fois un bien de consommation (puisqu'il occupe son logement) et un bien d'investissement (puisqu'il possède un bien durable qu'il pourra revendre, espère-t-il, avec profit) (Bossons, 1978). L'analyse de la richesse des ménages et de la composition de leurs actifs confirme cette double notion (Letartre, 1982). Ainsi, dans le cas du propriétaire-occupant, un loyer net est imputé au logement occupé, et la logique du comportement du propriétaire est similaire à celle d'un autre agent économique: il investira en restauration résidentielle dans son propre logement dans la mesure où le rendement espéré dépasse son coût marginal du capital. Comme le loyer net imputé au propriétaire-occupant est libre d'impôt et comme, également, il n'y a pas d'impôt sur le gain en capital lors de la vente d'une résidence principale (contrairement au cas du propriétaire-locateur), il ne faut pas s'étonner, qu'à rendement égal, les propriétaires-occupants réinvestissent et restaurent plus leur logement que les propriétaires-locateurs. Nous reviendrons en conclusion sur les dépenses fiscales de l'Etat et leur effet de distorsion sur les décisions des propriétaires immobiliers.

Le modèle de budgétisation des capitaux nous suggère donc que le réinvestissement résidentiel sera entrepris dans chacun des cas où ce choix s'avère la décision la plus rentable, mais que son alternative, le désinvestissement résidentiel, est également une possibilité relevant de la recherche de l'optimalité économique. Ainsi le phénomène de la détérioration d'une partie du stock de logements n'est pas simplement un phénomène de pure dépréciation physique ou fonctionnelle d'un bâtiment. Il n'est pas non plus le résultat d'un comportement irrationnel de gestionnaire incompétent ou négligent. Le processus de détérioration (lente ou accélérée) d'un bâtiment et des logements qu'il contient est une réponse économiquement rationnelle au fonctionnement du marché du logement, selon les conditions particulières d'offre et de demande de chaque région urbaine.

Cependant, pour que la décision à laquelle conduit le modèle soit optimale, il faut, premièrement, que les bénéfices totaux privés soient égaux aux bénéfices totaux publics du projet et, deuxièmement, que les coûts totaux privés, incluant le coût privé du capital, soient aussi égaux aux coûts totaux publics, incluant le coût social du capital (Boadway, 1979). Nous verrons plus loin dans la troisième partie de l'étude que les plus grandes difficultés d'application résident dans la vérification empirique de ces conditions de base.

2.2 Pratique des agents économiques

L'application du modèle de budgétisation des capitaux et du choix des investissements exige en pratique un ensemble d'informations et de prévisions sur l'évolution des fonctions de demande et des fonctions de production et de coût. Quoique difficile, et en particulier dans les cas de restauration résidentielle, l'étude de l'évolution de ces fonctions dans le temps est essentielle pour arriver à des choix optimaux. Nous allons donc souligner les éléments conceptuels importants pour l'analyse de ces fonctions, en ce qui a trait au problème de la restauration résidentielle.

2.2.1 Analyse de la demande

Un scénario d'évolution du marché du logement où les activités de restauration et de rénovation deviendront des activités plus importantes est fort probable. Plusieurs facteurs liés à l'évolution démographique et socio-économique de la présente décennie contribuent à justifier cette hypothèse. Qu'il suffise de rappeler brièvement deux de ces facteurs.

a) Le ralentissement de la croissance démographique et l'évolution des groupes d'âge freineront vraisemblablement la formation nette de nouveaux ménages et entraîneront une diminution de la construction de nouveaux logements, surtout ceux destinés à la location. Par contre, la croissance du revenu familial, suite par exemple à la participation plus active des femmes sur le marché du travail,

augmentera la demande de logements de qualité supérieure offrant plus d'aménités et de services par unité. Cette évolution, accentuée par d'autres facteurs comme la redécouverte du patrimoine culturel et historique que représentent de nombreux bâtiments anciens, ainsi que l'appréciation croissante des qualités architecturales et spatiales de ces bâtiments placés dans des quartiers offrant une qualité de vie urbaine souvent absente des développements périphériques de banlieue, conduira probablement de nombreux ménages à rechercher des logements plus anciens mais offrant des avantages de proximité et de site et permettant la restauration au goût de chacun.

b) Le vieillissement normal du stock immobilier, et le ralentissement considérable de la construction d'équipements neufs publics et privés comme ceux reliés à la santé, à l'éducation ou à l'administration publique, amèneront naturellement une réorientation des ressources de toute l'industrie immobilière, c'est-à-dire architectes, ingénieurs, constructeurs et corps de métiers, vers des activités liées à la restauration et à la rénovation physique et fonctionnelle des immeubles déjà construits. Dans bien des cas d'ailleurs, la restauration et le recyclage immobilier seront des solutions plus économiques et plus souhaitables que la démolition et la reconstruction. Le cadre bâti continuera d'évoluer, mais sous des modes différents.

L'identification précise de cette demande, par contre, pose un défi au propriétaire immobilier comme d'ailleurs à n'importe quel agent économique proposant un produit amélioré sur un marché. Y a-t-il une demande pour ces logements restaurés? Des ménages accepteront-ils de payer plus cher pour un logement offrant plus de services d'habitation? La réponse n'est pas évidente, car elle dépend des courbes de préférences des ménages. Chaque consommateur dépensera pour ses services d'habitation jusqu'au point où l'utilité marginale qu'il en retire soit égal à celle obtenue dans ses autres choix de consommation.

Dans cette perspective, les études sur l'état du logement faites sur des marchés locaux (Scanada, 1980) ou dans un contexte plus large, à l'échelle du Canada, éclaire peu. Ces études constatent une situation, c'est-à-dire l'état de dégradation physique d'un logement, et à la limite peuvent représenter une typologie des besoins en restauration résidentielle. Elles ne représentent pas cependant la demande effective pour la restauration résidentielle. Considérons les deux constats pan-canadiens les plus récents:

a) Le recensement des habitations de 1974 de la Société canadienne d'hypothèques et de logement fait l'inventaire du parc résidentiel dans les vingt-trois principales agglomérations urbaines du Canada, analysant près de 3.3 millions de logements. Chaque logement est alors classé en bon état, passable ou en mauvais état, selon qu'il possède un certain nombre de défectuosités d'après une liste de onze caractéristiques extérieures (S.C.H.L., 1977). Ainsi l'inventaire de 1974 a révélé que, dans ces agglomérations urbaines, près de 90% des logements ont été jugés en bon état, moins de 3% ont été considérés comme passables et seulement 8% ont été classés en mauvais état. L'inventaire a également indiqué que 12% des logements locatifs étaient en mauvais état, contre 5% seulement dans le cas des logements de propriétaires-occupants. Ce dernier point confirme le biais de la fiscalité envers les projets de restauration des propriétaires-occupants.

   Cet inventaire 1974 ne considère cependant que les aspects extérieurs, sans égard aux problèmes intérieurs et au fonctionnement des équipements de chauffage, plomberie, électricité, etc... De plus, elle ne tient pas compte de l'environnement du logement et de la détérioration des services publics du quartier. On peut donc avancer l'hypothèse que cette approche sous-estime les besoins de restauration résidentielle.

b) Le recensement du Canada de 1981 comportait, dans son questionnaire envoyé à un ménage canadien sur cinq, une question sur l'état du logement: "Ce logement nécessite-t-il des réparations? (Ne considé-

rez pas les rénovations ou rajouts souhaités)". Trois réponses étaient possibles:

- Non, seulement un entretien régulier (peinture, nettoyage du système de chauffage, etc...).
- Oui, des réparations mineures (carreaux de plancher détachés ou rampants, briques descellées, bardeaux arrachés, marches, rampes ou revêtement extérieur défectueux, etc...).
- Oui, des réparations majeures (plomberie ou installation électrique défectueuse, réparations à la charpente des murs, planchers ou plafonds, etc...).

Les résultats provisoires publiés par Statistique Canada (données anticipées du 1er mars 1983) apparaissent au Tableau 1. On y note que, globalement, 76.3% des logements privés occupés au Canada ne nécessitaient qu'un entretien régulier, alors que 17% nécessitaient des réparations mineures et 6.7% des réparations majeures. La distribution des logements selon leur état ne variait pas beaucoup d'une région à l'autre du Canada.

TABLEAU 1

LOGEMENTS PRIVES OCCUPES SELON L'ETAT DU LOGEMENT, CANADA, PROVINCES ET TERRITOIRES, 1981

	Total des logements privés occupés	Pourcentage de logements nécessitant		
		un entretien régulier seulement	réparations mineures	réparations majeures
CANADA	8 281 530	76.3	17.0	6.7
Terre-Neuve	148 420	76.2	16.3	7.5
Ile du Prince-Edouard	37 660	70.6	20.6	8.8
Nouvelle-Ecosse	273 195	67.1	22.8	10.1
Nouveau-Brunswick	214 920	69.4	20.6	10.0
Québec	2 172 855	76.5	15.9	7.6
Ontario	2 969 785	77.5	16.8	5.7
Manitoba	357 985	74.7	18.4	6.9
Saskatchewan	332 715	72.0	20.3	7.7
Alberta	758 240	77.0	17.0	6.0
Colombie-Britannique	996,645	78.6	15.9	5.5
Yukon	7 585	71.3	20.2	8.6
Territoires du N.O.	11 535	61.1	24.6	14.3

Les chiffres sont basés sur un échantillon de 20%.
Source: Statistique Canada, le 1er mars 1983.

Des résultats définitifs sur la qualité et la comparabilité de ces données seront éventuellement publiés par Statistique Canada, mais on peut dès maintenant estimer que, pour un même logement, l'interprétation de la réponse à donner à la question sur l'état du logement risque de varier d'un individu à l'autre. L'expérience pilote américaine sur l'allocation-logement (Struyk, 1981) qui comportait justement une comparaison entre l'auto-inspection de son logement et l'inspection par un professionnel, concluait que l'auto-inspection était beaucoup moins précise que celle du professionnel. C'est cette dernière approche qui avait été adoptée lors du recensement de 1961, où il appartenait au recenseur de déterminer l'état du logement. Malheureusement, le recensement de 1971 ne comportait pas de question sur l'état du logement.

Ainsi, l'inventaire de 1974 et le recensement de 1981 sur l'état du logement, tout en indiquant que les logements en mauvais état comptent pour 6 à 8% du stock de logements, ne sont qu'une indication des besoins potentiels en restauration, et non de la demande effective. Il importe d'ailleurs de souligner que l'enquête de la S.C.H.L. révèle qu'à âge égal, les logements de diverses régions ont des taux de détérioration significativement différents (Letartre, 1980). Ainsi, comme l'indique le tableau 2, pour les logements de propriétaires-occupants construits en 1940 ou avant, le pourcentage de logements à restaurer (équivalent

TABLEAU 2

POURCENTAGE DE LOGEMENTS DE PROPRIETAIRES-OCCUPANTS A RESTAURER, SELON L'AGE DU BATIMENT ET LA REGION URBAINE

Région urbaine	Période de construction du bâtiment				Total
	1940 ou avant	1941-50	1951-60	1961-70	(toutes les périodes)
Montréal	18.6	17.4	6.3	2.7	7.7
Québec	12.6	3.9	1.9	0.9	3.7
Chicoutimi	32.4	23.3	10.3	2.0	12.5
Toronto	17.8	3.9	1.1	0.5	6.4
Winnipeg	28.4	11.1	4.6	1.6	13.6
Victoria	5.3	1.8	0.0	0.6	2.7

Source: Enquête S.C.H.L., 1974.

au taux de détérioration) varie de 5.3% dans la région urbaine de Victoria à 28.4% dans la région de Winnipeg, et même jusqu'à 32.4% à Chicoutimi. Pour les autres catégories d'âge, les différences sont également importantes. Quant aux logements locatifs à restaurer, le tableau 3 révèle le même phénomène: la théorie du cycle de vie d'un logement est un mythe (Nutt, 1976). En effet, il est possible de remplacer continuellement les composantes d'un bâtiment pour maintenir sa productivité initiale ou même l'augmenter (Barnard, 1973). On a même vu des cas extrêmes où, à grands frais il faut l'admettre, une partie importante de la structure et de la fondation d'un bâtiment a été remplacée.

TABLEAU 3

POURCENTAGE DE LOGEMENTS LOCATIFS A RESTAURER, SELON L'AGE DU BATIMENT ET LA REGION URBAINE

Région urbaine	Période de construction du bâtiment				Total
	1940 ou avant	1941-50	1951-60	1961-79	(toutes les périodes)
Montréal	41.7	26.7	19.9	6.4	23.5
Québec	27.0	6.0	6.4	3.5	12.8
Chicoutimi	51.2	41.8	23.7	6.1	31.8
Toronto	27.9	1.5	4.1	0.7	7.2
Winnipeg	42.5	28.7	4.5	2.3	19.3
Victoria	21.1	2.8	1.0	1.4	7.3

Source: Enquête S.C.H.L., 1974.

L'existence de logements détériorés tient moins à l'âge du bâtiment qu'au report de travaux d'entretien et de restauration qui s'avèrent non-rentables. Le problème du logement est un problème de revenu. Il existe un besoin pour la restauration d'une partie du stock de logements, mais il n'y a pas de demande solvable justifiant cette restauration: les locataires des logements en mauvais état n'ont tout simplement pas les moyens de supporter les hausses de loyer suffisantes pour payer ces travaux de restauration. Implicitement ou explicitement, le propriétaire immobilier applique le modèle de choix des investissements et conclue à la rentabilité ou non de ce réinvestissement.

La même logique guide le choix du propriétaire immobilier quand le ratio foncier (valeur du terrain sur valeur du bâtiment) devient important (i.e. ratio > 1), indiquant une augmentation substantielle de la demande pour cet espace urbain. Dans ce cas, il peut être optimal de cesser d'investir dans un immeuble qu'il faudra bientôt démolir pour faire place à une fonction similaire ou nouvelle, mais à plus forte densité. Ce processus, déjà analysé dans la littérature en études urbaines (Mathews, 1981), ne correspond pas théoriquement à une mauvaise utilisation des ressources, comme certains le prétendent parce qu'il y a démolition de logements et autres bâtiments. Bien au contraire, ce processus de redéveloppement, quand il est justifié en tenant compte de tous les coûts et bénéfices privés et publics reliés au changement, est bénéfique pour la société. Mais pour être optimal, l'analyse doit en effet comprendre non seulement les coûts privés, mais également les coûts sociaux de redéveloppement.

2.2.2 Analyse de la production et des coûts

Particulièrement en restauration, à cause des problèmes qui peuvent surgir à tout moment et surtout à cause de la difficulté à transmettre et diffuser les connaissances acquises au cours des travaux antérieurs, l'analyse des coûts de restauration reste très incertaine par rapport à l'analyse des coûts de construction neuve. Cette incertitude reliée à la prévision des coûts de restauration en augmente en fait le coût total, et à la marge, peut constituer un biais en faveur de la construction neuve. La prévision des coûts se complique si l'on considère la notion du coût global (life cycle costing), qui est en fait une application partielle de la théorie de la budgétisation des capitaux. Le coût global d'un bâtiment est définie comme la somme des coûts initiaux de construction et des coûts futurs d'opération. Ainsi la prévision des coûts de restauration doit également inclure les futurs coûts d'opération et de remplacement des équipements (Schaaf, 1969).

Pourquoi cette notion est-elle fondamentale? Parce que trop souvent, les études comparant les coûts de restauration et les coûts de démolition-reconstruction concluent hâtivement au faible coût de la restauration par rapport à celui de la construction neuve, oubliant de s'interroger sur les fu-

turs coûts d'opération et de remplacement des équipements dans les immeubles rénovés par rapport aux immeubles neufs. Dans bien des cas, les conclusions de ces études, qui n'actualisent pas les flux de coûts futurs reliés à ces choix d'investissement, seraient différentes, puisque les coûts futurs d'opération d'un bâtiment varient selon qu'il s'agit d'une rénovation ou d'une construction nouvelle.

Un problème similaire se pose dans ces études quand l'analyse ne porte que sur les coûts, et non sur les bénéfices qui découlent des opérations immobilières de restauration ou de reconstruction. Comme les produits finaux sont souvent très différents et que les normes utilisées sont également différentes, la non-comparaison des bénéfices liés à chaque type d'opération, en termes de services totaux d'habitation, conduit à des décisions sous-optimales (Schaaf, 1969).

En résumé, il faut démystifier et rejeter les études qui ne cherchent qu'à minimiser les coûts, et également les études qui ne cherchent qu'à maximiser les revenus. La force du modèle décisionnel proposé plus haut est justement de tenir compte à la fois des coûts et des bénéfices d'un projet, actuels et futurs. Car finalement, ce n'est ni la minimisation des coûts monétaires, ni la maximisation des revenus réels qui doivent servir de critère de choix d'investissement, mais bien la maximisation des bénéfices nets, monétaires et non-monétaires.

3. FONDEMENTS DE L'INTERVENTION ETATIQUE

La décision du désinvestissement ou du réinvestissement résidentiel résulte donc de l'utilisation implicite ou explicite du modèle de budgétisation des capitaux et choix des investissements par les propriétaires immobiliers. La décision, pour qu'elle soit socialement optimale, doit être prise dans des conditions où sa rentabilité privée égale aussi sa rentabilité publique. S'il y a divergence entre ces rentabilités, ou si la décision ne répond pas à d'autres objectifs d'efficacité et d'équité issus du consensus social, l'Etat est théoriquement justifié d'intervenir pour corriger l'analyse des agents économiques du secteur privé (Boadway, 1979).

Cette intervention peut prendre plusieurs formes, et nous retiendrons, pour les analyser, le cadre conceptuel soumis par Musgrave (1973), qui classifie les fonctions de l'Etat en trois groupes: les fonctions d'allocation, de distribution et de stabilisation. Pour chacune de ces fonctions, nous verrons si le rôle de l'Etat est justifié, étant donné le modèle théorique du comportement des agents économiques analysé plus haut, et notre compréhension contemporaine du fonctionnement du marché du logement.

3.1 Fonctions d'allocation de l'Etat

Pour des considérations d'efficacité économique, l'Etat peut affecter directement ou indirectement l'allocation des ressources dans un marché. L'Etat intervient habituellement dans trois situations particulières: la présence de biens publics, d'effets externes et d'économies d'échelle. Les deux premières situations sont les plus pertinentes en restauration immobilière et seront successivement analysées.

3.1.1 Biens publics

L'Etat s'occupe lui-même de biens et services qui, en raison de leur consommation collective ou de leur difficulté d'exclusion, se prêtent mal à un échange sur un marché économique. La défense nationale est un exemple classique. Le logement, par contre, se justifie assez mal comme bien public, sauf en ce qui concerne la valeur patrimoniale de certains bâtiments anciens (Burns, 1977). Pour des raisons culturelles et historiques, il existe un

consensus social dans la plupart des pays pour conserver des oeuvres architecturales importantes, ou des ensembles patrimoniaux plus vastes qui témoignent de l'héritage collectif. Les décisions de désinvestissement ou de réinvestissement, concernant ces bâtiments patrimoniaux, ne peuvent être laissées aux seuls agents économiques privés. Cependant, bien peu de logements à restaurer peuvent prétendre à cette classification patrimoniale et à l'aide de l'Etat comme conséquence légitime.

3.1.2 Effets externes positifs et négatifs

La présence d'externalités, à la fois positives et négatives, est l'hypothèse la plus souvent avancée pour justifier l'intervention de l'Etat sur le le marché de la restauration résidentielle. Les prix actuels du marché sous ou sur-estimeraient les bénéfices ou les coûts du produit acheté (la restauration), et les décisions prises dans ce contexte d'imperfections de marché seraient par conséquent sous-optimales. Le rôle de l'Etat tendra à corriger ces prix par des subventions, taxes ou réglementations, selon le cas, pour que chaque agent économique fasse des choix dans un contexte où coûts privés égalent coûts publics et bénéfices privés égalent bénéfices publics.

En réalité, la majorité des biens et services produits et consommés dans nos sociétés urbaines sont rarement catégorisables en biens publics purs ou biens privés purs. Ces biens se situent plutôt sur un continuum entre ces deux extrêmes et ont tous, à des degrés divers, des effets externes positifs ou négatifs. La définition et l'évaluation même de l'étendue de ces effets externes varient avec chaque société. Les services de santé et d'éducation en sont un exemple: ces biens et services, souvent qualifiés de méritoires (merit goods) sont distribués par le secteur privé ou par le public selon le pays, quel que soit son niveau de développement.

En restauration immobilière, il y a une littérature abondante sur ces externalités souvent qualifiées d'effets de voisinage (neighborhood effects) (De Leeuw, 1974). La thèse de l'impossibilité du secteur privé de procéder à la restauration et à la rénovation de logements est habituellement illustrée par le fameux dilemme du prisonnier (Rothenberg, 1967). Ce modèle suggère qu'aucun propriétaire ne décidera seul de réinvestir dans la res-

tauration de son logement aussi longtemps qu'une partie des bénéfices de cette restauration lui échappera et ira augmenter la valeur des propriétés avoisinantes, qui n'ont pourtant pas réinvesti dans leur logement. Mais si tous les propriétaires rénovent sur leur rue, les bénéfices seront alors plus grands que la somme des bénéfices de restaurations isolées.

Ce modèle étant très connu dans la littérature, nous n'insisterons pas sur sa description, mais émettrons deux critiques fondamentales. D'abord, il ne s'agit que d'une hypothèse, dont la vérification empirique a toujours posé un problème. En effet, s'il y a absence de restauration volontaire dans un quartier, est-ce bien à cause du phénomène du dilemme du prisonnier, ou est-ce plutôt parce que ces logements détériorés répondent à la demande de ménages à faible revenu, qui, étant donné leur fonction d'utilité face à des contraintes budgétaires sévères, optent pour une consommation moins importante de logement. La distinction entre ces deux hypothèses est fondamentale pour l'élaboration d'une politique de logement efficace et équible. Les effets de voisinage sont peut-être importants, mais pourquoi faut-il assumer qu'ils ne fonctionnent que dans une direction. Les villes canadiennes, américaines et européennes comptent de nombreux exemples de quartier s'auto-rénovant, sans intervention gouvernementale, ce qui suggère que la non-restauration est peut-être beaucoup plus un problème de demande qu'un problème unique d'effets de voisinage.

De plus, au-delà de la difficulté de mesurer empiriquement la part allouée aux effets externes dans le taux de rendement d'un projet de restauration (Mittlebach, 1969), se pose la question de l'importance de ces effets externes. Dans une revue de la littérature sur la justification économique du zonage, Goldberg (1980) en arrive à conclure qu'il existe des doutes sérieux sur les aspects négatifs de la présence d'externalités sur les marchés immobiliers urbains. Les études de Crecine (1967) et de Rueter (1973) suggère que les mécanismes du marché sont assez puissants pour internaliser ces externalités dans les décisions d'investissements, rendant aléatoire l'intervention des politiques de zonage (Siegan, 1972). En somme, en toute rigueur, il faut se demander si la présence d'externalités sur les marchés immobiliers est un déterminant important de la dégradation (non-restauration) du logement?

L'expérience des années 1950 à 1970 en matière de rénovation urbaine nous indique que les relations de cause à effet sont loin d'être aussi directes. Durant cette période, on parlait de zones "grises" et on confondait des problèmes sociaux comme la pauvreté, la santé, la délinquance juvénile et la criminalité avec des problèmes de taudis et de logements détériorés. En changeant l'environnement physique, on pensait résoudre le problème social.

L'erreur de ce raisonnement et ses conséquences sont maintenant connues. La ville et ses quartiers, les logements et leur qualité dans l'espace urbain ne sont finalement que la projection tri-dimensionnelle de la structure socio-économique et des rapports d'échange entre groupes sociaux. La présence de taudis n'est que le reflet d'un problème de pauvreté, et les recensements de l'état du logement au Canada ne font l'inventaire que d'une partie des besoins potentiels que les ménages à faible revenu aimeraient comblés, selon leur priorité. Ceci nous amène donc naturellement à analyser les fonctions de redistribution de l'Etat.

3.2 Fonctions de redistribution de l'Etat

Pour des considérations d'équité sociale, l'Etat peut modifier la distribution des revenus déterminés par le marché économique et ainsi redistribuer ces revenus selon des critères d'équité déterminés par le marché politique.

En ce qui concerne les besoins de restauration résidentielle, l'Etat peut juger que la situation de nombreux ménages, quant à leur consommation de logement, ne correspond pas à des normes minimales ou autres critères acceptés socialement. Plusieurs solutions se présentent alors à l'Etat, et l'analyse comparative de ces solutions est devenue classique dans la littérature des économistes en affaires urbaines (Smith, 1977). Nous ne résumerons ici que les principales conclusions:

a) Du point de vue du consommateur de logement, qui cherche à faire une allocation optimale de ses dépenses budgétaires de façon à égaliser l'utilité marginale de chaque bien et service consommé, un transfert monétaire direct, tel un revenu minimum garanti ou un impôt négatif, est la solution la plus optimale du point de vue de l'allocation des

ressources dans notre société (Fallis, 1981). Comme la plupart des études indiquent que l'élasticité-revenu de la demande pour le logement gravite autour de l'unité, le ménage consacrera donc un montant proportionnel de son transfert direct à des améliorations de sa situation de logement et le reste à d'autres fins. L'augmentation de sa demande effective sera un signal aux agents économiques qui produiront des services d'habitation additionnels pour répondre à cette demande.

b) Du point de vue du contribuable-donateur cependant, l'utilisation qui sera faite du transfert monétaire peut être importante et peut même influencer son degré de générosité dans la redistribution de ses revenus à d'autres consommateurs. Ainsi la fonction de préférence du donateur peut inciter la société à adopter une solution sous-optimale, celle de l'allocation-logement. Le mécanisme de réponse du marché, décrit plus haut en a), opère également de la même façon avec l'allocation-logement. D'un point de vue empirique, il est intéressant de souligner que l'importante recherche évaluative américaine sur les effets de l'allocation-logement (Struyk, 1981) a révélé que ces allocations opèrent effectivement un effet préventif face à la détérioration du logement. Ainsi cette recherche confirme empiriquement, dans ses premiers résultats, la validité de l'approche théorique présentée jusqu'ici.

c) Enfin, la redistribution des revenus peut s'opérer par des programmes de subventions directes, destinés à stimuler la demande et/ou l'offre en restauration résidentielle. Encore plus que l'allocation-logement, ces programmes tendent à conduire à des décisions sous-optimales face à la gestion du stock de logement et, de façon plus générale, face à l'allocation des ressources urbaines. Bien sûr, plus de logements seront restaurés et rénovés, mais les ressources en capital et travail utilisées ont également un coût d'opportunité qui doit être évalué. L'analyse économique de cette approche directe, qui a ses parallèles avec les anciens programmes de logements publics, fait aussi l'objet d'une littérature abondante, habituellement très critique (Fallis, 1980; Richardson, 1978). Si ces analyses économiques et les prescriptions qui en découlent sont peu suivies dans la pratique des gouvernements,

c'est peut-être parce qu'elles ne donnent pas assez d'importance à la nature des choix de l'Etat, et plus précisément, à la dynamique des bureaucraties et des marchés politiques.

Le phénomène de la "gentrification" et du "filtering up" qui s'opère actuellement dans des quartiers anciens soulignent également l'ambigüité d'une politique de l'Etat qui chercherait à restaurer des logements à tout prix, sans s'attaquer au problème de fond des ménages à faible revenu. Puisque des opérations privées (et quelquefois subventionnées) ont déjà été réalisées ces dernières années, il faut en tirer la première leçon: les ménages à faible revenu en sont souvent les victimes (Mathews, 1981). En effet, de nombreux ménages, souvent relativement aisés, restaurent des logements pour les habiter eux-mêmes, les relouer plus cher ou les revendre. Il n'est pas rare qu'ils récupèrent plusieurs appartements, chambres ou étages d'un bâtiment pour aménager un grand logement. Les locataires et chambreurs des anciens logements doivent alors se déplacer vers d'autres quartiers, moins par choix que par nécessité. La demande de ces ménages sera satisfaite, mais ailleurs. Et leurs revenus étant faibles, leurs logements dans ces autres quartiers se détérioreront suivant la même logique. Le "problème" du logement semble diminuer par la restauration alors qu'en fait, l'offre de logements à bon marché est souvent réduite, et le phénomène de la détérioration apparaîtra ailleurs.

L'Etat doit donc éviter de stimuler par son action le processus décrit plus haut et contribuer ainsi à augmenter la rareté de logements à loyer modique. En somme, pour ces ménages à faible revenu, la restauration et la rénovation menacent leur sécurité d'occupation: pour eux, il s'agit aussi de "réhabiter" ces logements, plutôt que seulement les "réhabiliter".

3.3 Fonctions de stabilisation de l'Etat

Pour des considérations de stabilité économique, l'Etat peut intervenir par ses politiques monétaires et fiscales et également par des mesures directes, pour stabiliser les prix, stabiliser l'emploi à un niveau élevé, et s'assurer que l'ensemble de l'économie fonctionne à un rythme adéquat.

A cause des multiplicateurs économiques importants rattachés à l'investissement résidentiel (emploi local, ressources régionales, achat de biens durables par les ménages, etc...), l'Etat a souvent utilisé le secteur de l'habitation comme un des éléments de la relance économique. Le dernier budget fédéral d'avril 1983 en est un exemple récent. La production et la restauration de logements deviennent ainsi des instruments conjoncturels à court terme, pour stimuler rapidement la machine économique. S'il y a beaucoup de ressources en capital et travail inutilisées dans le secteur de l'habitation, le coût d'opportunité de ces programmes est faible pour l'Etat. Donc à court terme, à cause des effets multiplicateurs rapides que l'industrie du logement peut produire dans l'économie, l'intervention de l'Etat semble justifiée. Bien sûr, l'Etat ne fait que déplacer dans le temps une grande partie de la demande pour le logement, mais malgré tout, ce choix peut être supérieur à l'inactivité économique, qui lui, a un coût d'opportunité encore plus grand.

Cette approche soulève quand même une question de fond. Si, suite à une baisse marquée de la demande découlant par exemple d'une décroissance démographique, le niveau global d'emploi dans le secteur de l'habitation doit s'ajuster à un niveau d'équilibre plus bas, la stimulation artificielle du secteur ne fait que retarder un recyclage d'une partie des ressources traditionnellement affectées à ce secteur vers d'autres secteurs en croissance. Dans ces conditions, les fonds publics seraient mieux utilisés si le réinvestissement se faisait dans des secteurs de pointe plutôt que dans l'habitation.

Cette remarque s'applique également aux ménages eux-mêmes. Si des logements détériorés sont le résultat du manque de revenu des gens suite à des difficultés économiques, dépenser des fonds publics sur la restauration est une façon d'améliorer le stock de logements, mais non la meilleure façon d'améliorer le bien-être des ménages qui préfèreraient peut-être utiliser cet argent à d'autres fins, comme déménager vers d'autres régions où l'emploi est en demande ou investir dans leur développement personnel en suivant des cours de perfectionnement ou de recyclage pour trouver un emploi mieux rémunéré. Cependant, avec cette approche, les bénéfices sont à plus long terme alors que le marché politique veut des résultats plus immédiats.

4. CONCLUSION

L'analyse de la dynamique désinvestissement-réinvestissement et l'étude des fondements théoriques de l'intervention étatique en restauration et rénovation résidentielle étant complétées, nous conclurons sur le rôle de l'Etat en nous appuyant sur des considérations à la fois théoriques et pratiques.

4.1 Considérations théoriques

La justification de l'intervention directe de l'Etat dans la gestion du stock de logement, et en particulier dans le processus de restauration résidentielle, est plutôt faible sur le plan théorique. D'un point de vue de l'efficacité, la présence d'effets externes à la fois positifs et négatifs n'est pas une raison suffisante pour justifier une intervention directe de l'Etat. Au contraire, plusieurs études citées tendent à démontrer que le marché parvient à internaliser lui-même ces externalités. De toute façon, l'interdépendance des décisions individuelles privées en restauration résidentielle, si elle constitue un problème véritable, nécessitent plutôt des mécanismes de concertation entre propriétaires, pour une meilleure définition des droits de propriété, et non des subventions à la restauration.

De plus, même si des imperfections existent dans le marché du logement (quel marché n'en a pas?), leur présence n'est pas une justification a priori de l'intervention étatique. Cette intervention doit, comme toute décision économique, être basée sur une évaluation des coûts et bénéfices directs et indirects de l'intervention par rapport aux effets de la présence de l'imperfection (Frankena, 1980). L'étude récente du fonctionnement des appareils gouvernementaux a notamment mis en lumière les nombreuses imperfections du secteur public dans son interventionisme sur le secteur privé. Il faut donc évaluer si l'intervention publique donnera des résultats globaux supérieurs à la non-intervention dans ce marché (Gramlich, 1981). Ce genre d'exercice est malheureusement rarement fait.

L'état n'est pas non plus justifié d'intervenir directement dans le processus de restauration et de rénovation résidentielle au nom de la redistribution des richesses. Nous avons déjà souligné le rôle foncièrement

économique de l'existence de logements à prix modiques, dont la restauration conduit inévitablement à des hausses de loyer préjudiciables au bien-être global des ménages y habitant. Une politique directe de restauration peut donc s'avérer contre-productive en ce qui a trait à la redistribution du revenu. Au contraire, il faut s'attaquer résolument à la question du logement par sa source, c'est-à-dire la question du revenu. Ainsi, comme nous l'avons déjà mentionné, une politique de transferts respectant la liberté de choix des ménages serait sans aucun doute optimale face à des critères d'efficacité et d'équité. L'allocation-logement peut être une politique alternative moins intéressante en terme de liberté de choix des bénéficiaires, mais reste quand même supérieure aux autres politiques plus directes en matière de restauration et rénovation du logement.

4.2 Considérations pratiques

Ce qu'il faut constater en pratique, c'est que l'Etat intervient déjà massivement, directement (Conseil Economique du Canada, 1982) et surtout indirectement (Clayton Research Associates, 1981) sur le marché du logement, introduisant des biais et modifiant les mécanismes naturels d'allocation des ressources. Ainsi, dans le cas de la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour l'année 1980, 997 millions de dollars ont été dépensés pour des octrois, contributions et subventions au logement. Parmi celles-ci, 107 millions (soit 11%) ont été consacrés au Programme d'aide à la remise en état des logements. Parmi les programmes indirects en logement (Aaron, 1972), les dépenses fiscales de l'Etat occupent une place de choix: ainsi, pour le gouvernement fédéral en 1980, l'exonération des gains en capital sur les résidences principales a été estimée à $ 3 500 millions, et l'exonération du revenu imputé sur le capital investi dans les résidences occupées par les propriétaires représentent près de $ 5 000 millions.

Une autre mesure fiscale qui était une incitation indirecte à la démolition d'immeubles est celle concernant les pertes finales. Lorsqu'un contribuable démolissait un immeuble, toute déduction pour amortissement non réclamée était déductible à titre de perte finale. La baisse de valeur de l'immeuble démoli était même entièrement déductible, alors que la hausse de valeur du terrain n'était imposable que pour la moitié à titre de gain en ca-

pital, ce qui bien entendu décourageait la restauration puisqu'on subventionnait indirectement la démolition. Le budget fédéral de novembre 1981 est venu heureusement corriger ce biais historique en rétablissant un équilibre entre restauration et démolition.

La liste des mesures indirectes de l'Etat affectant la gestion du logement pourrait s'étendre longuement. Qu'on songe seulement aux réglementations et codes fédéraux et surtout provinciaux sur le logement (Hamilton, 1981). Ainsi, un contrôle des loyers provincial peut introduire une plus grande incertitude dans un marché concernant la possibilité de récupérer par des hausses de loyer le réinvestissement résidentiel projeté (Arnott, 1981). Encore là, la littérature démontrant les effets négatifs du contrôle des loyers sur l'entretien et la restauration est abondante (Hayek, 1975). Enfin, depuis les années cinquante, les programmes de subvention et l'absence de tarification au coût marginal ont encouragé les nouveaux ménages à s'installer en banlieue où les nouvelles infrastructures urbaines de transport et de services étaient financés par l'ensemble de la société, alors que dans les quartiers anciens, les équipements publics se détérioraient.

Cette réflexion soulève plus de questions qu'elle n'apporte de réponses quant au rôle de l'Etat dans ces quartiers anciens. Car, avant de s'engager dans des programmes de stimulation de la restauration par le secteur privé, l'Etat a-t-il vraiment rempli son rôle quant à la restauration des équipements publics des quartiers âgés: état des rues et équipements sanitaires, parcs publics (souvent inexistants), innovation dans l'utilisation communautaire des arrières-cours et ruelles, écoles, équipements de loisirs, intensité des circulations, facilité de stationnement, etc... Un logement, c'est un ensemble de caractéristiques et d'aménités urbaines qui dépassent largement la structure physique du bâtiment (Maslove, 1977). On choisit un logement et un quartier. Si l'environnement physique sous contrôle public se détériore, par manque d'entretien ou de réinvestissement en capital, cela sera perçu comme un signal négatif par le secteur privé et conduira naturellement au même comportement (Barbarese, 1977). N'oublions pas que tout changement dans la qualité de l'environnement physique et des services publics d'un quartier est capitalisé dans la va-

leur des logements de ce quartier. Si l'Etat néglige les équipements d'un quartier, il dévalorise par le fait même les logements de ce quartier et encourage la détérioration et la dégradation de ces logements par leurs propriétaires (Carreau, 1976). Ce désinvestissement public peut également être source de l'exode vers les banlieues neuves.

Bref, des décisions importantes sur l'affectation des ressources sur le marché du logement ont été prises dans un contexte global législatif et fiscal favorisant la construction nouvelle et les propriétaires-occupants au détriment de la conservation et de la restauration des logements, en particulier des logements locatifs. La dynamique du marché politique et du mécanisme d'échange des votes et des services expliquent probablement beaucoup comment nous en sommes arrivés à une telle structure de subventions et de réglementations (Migué, 1979).

L'Etat devra maintenant s'adapter aux nouvelles réalités économiques et réduire ses interventions dans les secteurs d'activités où leur raison d'être n'existe plus (Goldberg, 1983). La S.C.H.L. en particulier a déjà commencé à privatiser ses interventions directes dans la production et le financement du marché du logement et à maintenir un rôle d'assurance hypothécaire et d'information complémentaire au secteur privé. Pour le secteur de la restauration et de la rénovation, l'incertitude importante face aux prix, coûts et techniques de réhabilitation justifie un effort spécial de l'Etat pour diffuser aux consommateurs et producteurs de logements l'information pertinente sur les marchés locaux et les résultats de recherches techniques et de transferts technologiques (Burchell, 1980). Les marchés immobiliers résidentiels sont peu transparents, et l'Etat devrait contribuer à les rendre plus transparents et efficients, à l'exemple du marché des valeurs mobilières. L'incertitude actuelle a un coût, qui défavorise la restauration face aux options offertes aux propriétaires.

Finalement, que doit être le véritable rôle de l'Etat dans la restauration et la rénovation du logement? A notre avis, la dynamique détérioration-restauration relève de facteurs socio-économiques si importants qu'ils

peuvent marginaliser l'intervention publique directe en restauration. A la rigueur, étant donné la nature même des travaux de restauration sur les marchés locaux, cette intervention directe risque d'être à la fois inefficace et inéquitable. La demande pour la restauration résidentielle doit plutôt être analysée dans le contexte plus large du marché du logement. Si cette demande pour la restauration doit être stimulée, l'intervention publique devra s'intégrer à une politique d'allocation-logement généralisée aux ménages à faible revenu, et éventuellement, à une politique globale de redistribution directe des revenus.

5. REFERENCES

Aaron, Henry J. (1972), Shelter and Subsidies: Who Benefits from Federal Housing Policies? Washington: The Brookings Institution.

Ahlbrandt, R.S. and P.C. Brophy (1973), Neighborhood Revitalization: Theory and Practice. Lexington, Mass.: D.C. Heath and Co.

Arnott, Richard (1981), Rent Control and Options for Decontrol in Ontario. Toronto: Ontario Economic Council.

Barbarese, Dino et al. (1977), "Abandons de logements à Montréal, indicateur de détérioration et de transformation du tissu urbain". Actualité immobilière, vol. 1, no. 4, pp. 18-23.

Barnard, (Peter) Associates (1973), Introduction to the Rehabilitation Process. Report prepared for Canada Mortgage and Housing Corporation.

Boadway, Robin W. (1979), Public Sector Economics. Cambridge, Mass.: Winthrop Publishers Inc.

Bossons, John (1978). "Housing Demand and Household Wealth: Evidence for Home Owners". PP. 86-106 in L.S. Bourne and J.R. Hitchcook, ed., Urban Housing Markets, Toronto: University of Toronto Press.

Burchell, Robert W. and David Listokin (1980), "Physcial Revitalization Strategies: Adaptive Reuse". PP. 185-218 in George Sternlieb et al., ed., America's Housing: Prospects and Problems. New Brunswick, N.J.: Rutgers University.

Burns, Leland S. and Leo Grebler (1977), The Housing of Nations: Analysis and Policy in a Comparative Framework. London: The MacMillan Press.

Canada, Ministère des Finances (1980), Compte des dépenses fiscales 1976-1980. Ottawa.

Carreau, Serge (1975), Analyse du phénomène de l'abandon, son ampleur, ses causes et les possibilités d'intervention. Québec: Editeur officiel. Annexe 8 du Rapport du groupe de travail sur l'habitation.

Clapp, John M. (1975), "Causes of disinvestment in New York City's Housing". Annals of Regional Science, 9 (November), pp. 93-105.

Clayton Research Associates Limited (1981), Tax Expenditures - Housing. Report prepared for Canada Mortgage and Housing Corporation, March 1981.

Conseil Economique du Canada (1982), "L'aide au logement", Chapitre 5 dans Intervention et efficacité, une étude des prêts et cautions de l'Etat au secteur privé. Ottawa.

Crecine, John P., Otto A. Davis and John E. Jackson (1967), "Urban Property Markets: Some Empirical Results and their Implications for Municipal Zoning". The Journal of Law and Economics, Vol. X, Octobre 1967, pp. 79-99.

De Leeuw, Frank (1974), "What Should U.S. Housing Policies Be?", Journal of Finance, Vol. 29, no. 2, pp. 699-721.

Dennis M. and S. Fish (1972), Programmes in Search of a Policy: Low-Income Housing in Canada. Toronto: Hakkert.

Downs, Anthony (1969), "Housing the Urban Poor: The Economics of Various Strategies". American Economic Review, September 1969.

Downs, Anthony (1980), "Too Much Capital for Housing?". The Brookings Bulletin, vol. 17, no. 1, pp. 1-5.

Fallis, G.B. (1980), Housing Programs and Income Distribution in Ontario. Toronto: Ontario Economic Council.

Fallis, G.B. (1981), Housing Policy for the 1980s. Toronto: Ontario Economic Council.

Frankena, Mark W. and D.T. Scheffman (1980), Economic Analysis of Provincial Land Use Policies in Ontario. Toronto: University of Toronto Press.

Goldberg, Michael and P. Horwood (1980), Zoning, its costs and relevance for the 1980s. Vancouver: The Fraser Institute.

Goldberg, Michael A. (1983), The Housing Problem: A Real Crisis? Vancouver: University of British Columbia Press.

Gramlich, Edward M. (1981), Benefit-Cost Analysis of Government Programs. Englewood Cliffs, N.J.: Prentice-Hall Inc.

Hamilton, S.W. (1981), Regulation and Other Forms of Government Intervention Regarding Real Property. Ottawa: Economic Council of Canada. Technical Report no. 13.

Hartman, Chester W. et al. (1974), "Municipal Housing Code Enforcement and Low-Income Tenants". A.I.P. Journal, March 1974, pp. 90-104.

Hayek, F.A. et al. (1975), Rent Control, a Popular Paradox: Evidence on the Economic Effects of Rent Control. Vancouver: The Fraser Institute.

Howenstine, E.J. (1975), "The Changing Roles of Housing Production Subsidies and Consumer Housing Subsidies in European National Housing Policy". Land Economics, vol. 51, no. 1, pp. 86-93.

Letartre, Pierre A. (1980), "La détérioration et la restauration résidentielle: processus économique et intervention politique". Actualité immobilière, vol. 4, no. 2, pp. 8-13.

Letartre, Pierre A. (1982), "Investissement immobilier et accumulation patrimoniale des familles: une comparaison Québec-Ontario". Actualité immobilière, vol. 5, no. 4, pp. 30-40.

Listokin, David and R. Burchell (1973), Housing Rehabilitation: Restraints, Prospects, Policies. Monticello, Illinois: Council of Planning Librarians.

Maslove, Allan M. (1977), Towards the Measurement of Housing Quality. Ottawa: Economic Council of Canada, Discussion Paper no. 75.

Mathews, George et Gérard Divay (1981), Le logement: questions et politiques. Montréal, Qué.: I.N.R.S.-Urbanisation, rapport de recherche no. 6.

Migué, Jean-Luc (1979), L'économiste et la chose publique. Québec: Les Presses de l'Université du Québec.

Mittleback, Frank G. et al. (1969), Optimization Problems in Housing Investment. Paper presented to the Western Economics Association, Long Beach, California.

Musgrave, Richard A. and P.B. Musgrave (1973), Public Finance in Theory and Practice. New York: McGraw-Hill.

Nutt, Bev et al. (1976), Obsolescence in Housing: Theory and Applications. Lexington, Mass.: D.C. Heath Co.

Richardson, Harry W. (1978), Urban Economics. Hinsdale, Illinois: The Dryden Press.

Rothenberg, Jerome (1967), Economic Evaluation of Urban Renewal. Washington: The Brookings Institution.

Rueter, Frederick H. (1973), "Externalities in Urban Property Markets: An Empirical Test of the Zoning Ordinance of Pittsburg". The Journal of Law and Economics, vol. XVI (2), October 1973, pp. 313-350.

Scanada Consultants Limited (1980), Residential Renovation Potential in Canadian Settlements - Halifax Pilot Study. Report prepared for Canada Mortgage and Housing Corporation.

Schaaf, A.H. (1969), "Economic Feasibility Analysis for Urban Renewal Housing Rehabilitation". Journal of the American Institute of Planners, vol. XXXV, no. 6, pp. 399-404.

Siegan, Bernard H. (1972), Land Use Without Zoning. Lexington, Mass.: D.C. Heath and Company.

Smith, Lawrence B. (1977), Anatomy of a Crisis: Canadian Housing Policy in the Seventies. Vancouver: The Fraser Institute.

Smith, Wallace F. (1964), Filtering and Neighborhood Change. Berkeley: University of California. The Center for Real Estate and Urban Economics, Research Report 24.

Société canadienne d'hypothèques et de logement (1977), Vue générale sur le logement urbain au Canada à partir de l'inventaire 1974 du parc résidentiel. Ottawa: S.C.H.L.

Société canadienne d'hypothèques et de logement (1981), Rapport annuel 1980. Ottawa: S.C.H.L.

Statistique Canada (1983), Recensement du Canada de 1981. Base de données de l'échantillon de 20%, Phase I. Ottawa: Données anticipées. Document du 1er mars 1983.

Sternlieb, George and R.W. Burchell (1973), Residential Abandonment. New Brunswick, N.J.: Rutgers University.

Struyk, Raymond J. and Marc Bendick (1981), Housing Vouchers for the Poor: Lessons from a National Experiment. Washington: The Urban Institute.

Sweeney, James L. (1974), "Housing Unit Maintenance and the Mode of Tenure", Journal of Economic Theory, 8, pp. 111-138.

Vischer Skaburskis, Planners (1979), Demolitions, Conversions, Abandonments: Determinants, Extent and Impact. Working Papers prepared for Central Mortgage and Housing Corporation.